

Breytur íbúðarmatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í þeim fjórum matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2019. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna 2íbúðiráhæð. Ef tvær íbúðir eru á hæðinni þá tekur sú breyta gildið 1 annars 0. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er. Íbúðarhúsnæði á jörð er ekki sjálfstæð fasteign en húsmat reiknast eins og fyrir annað íbúðarhúsnæði en lóðarstærðaráhrif eru engin.

1. tafla. *Breytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands*

Breyta	Lýsing
2íbúðiráhæð	Eru tvær íbúðir á hæðinni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
3hæð&ánlyftu	Er eignin á 3. hæð og engin lyfta í húsi? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
3hæðir&yfir	Er eignin á þremur hæðum eða fleiri? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
aldurundir30	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1960 verður gildi breytunnar 30 og sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 18. Gildi þessarar breytu er 0–30.
aldurundir40Suðurnes	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suðurnesjum. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir40SuðogVest	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suður- og Vesturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir40Vestf,Norð-vestogAustf	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Vestfjörðum, Norðvesturlandi og Austfjörðum. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir40Norðaust	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Norðausturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir70Suðurnes	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suðurnesjum. Gildi þessarar breytu er 0–70.
aldurundir70SuðogVest	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suður- og Vesturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–70.
aldurundir70Vestf,Norð-vestogAustf	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Vestfjörðum, Norðvesturlandi og Austfjörðum. Gildi þessarar breytu er 0–70.
aldurundir85Norðaust	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Norðausturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–85.
atvinnaáhæð	Er önnur fasteign sem er ekki íbúð á sömu hæð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

Breyta	Lýsing
ájörð	Er húsnæði staðsett á jörð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
bílskúrflm	Flatarmál bílskúrs, verðflokkur 4.
efstahæð	Er eignin staðsett á efstu hæð húss? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
einbýlimiðbæ	Er eignin einbýli í miðbæ Reykjavíkur, nánar tiltekið í matssvæði 11 eða 25? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
einbýlitengdjörð	Er einbýlið staðsett á lóð tengdri landbúnaði? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
einíbúðáhæð	Er ein íbúð skráð á hæð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
fjbílastæða	Fjöldi stæða í bílageymslu.
fjbílastæða2	Breyta reiknuð út frá fjölda bílastæða í bílageymslu. Gildi breytu er 0 ef engin bílastæði í bílageymslu, 1 ef eitt bílastæði, 1,5 ef tvö bílastæði, 1,75 ef þrjú og svo framvegis.
fjhreinlækja100	Fjöldi baðkara, sturta og salerna deilt með íbúðarflatarmáli sinnum 100. Þetta er mat á fjölda hreinlætistækja á hverja 100 fermetra af íbúðarflatarmáli. Ef til dæmis 3 hreinlætistæki eru í 60 fermetra íbúð verður gildi breytunnar 5.
geymsla	Flatarmál geymslu og annars verðminna rýmis.
hæðyfir3	Er hæð eignarinnar yfir 3. hæð í húsinu? Sé svo er gildi breytu 1 ef eignin er á 4. hæð, 2 ef hún er á 5. hæð og svo framvegis.
íbfilm	Íbúðarflatarmál, verðflokkar 1, 2 og 3.
kjallarihlíf	Hlutfall íbúðarflatarmáls í kjallara.
lítiðland	Sé lóð minni eða jafnstór viðmiðunarstuðli fyrir tegund eignar þá er deilt í lóðastærð með viðmiðunarstuðli. Viðmiðunarstuðull fyrir einbýlishús er 800 fermetrar, fyrir parhús 600 fermetrar, fyrir raðhús 500 fermetrar og fyrir tvíbýlishús eða ósamþykkt íbúðarhús 300 fermetrar. Breytan á ekki við ef húsnæði stendur á jörð.
lóðflmál	Flatarmál lóðar. Breytan á ekki við ef húsnæði stendur á jörð.
margarhæðir	Er eignin á tveimur hæðum eða fleiri? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
matssvæðisstuðull	Verðmætastuðull matsvæðis. Allar eignir tilheyra matsvæði. Matssvæði eru misstór en eiga það sameiginlegt að taka til svæða þar sem sölutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif.
ofan3hæðar	Er eignin yfir 3. hæð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

Breyta	Lýsing
ofan3hæðar&ánlyftu	Er eignin fyrir ofan 3. hæð og engin lyfta í húsi? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ódýrsteinn	Er notað ódýrara steinefni í byggingu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ósamþykktíbúð	Er eignin skráð sem ósamþykkt íbúð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
parhús	Er eignin hluti af tveimur húsum tengdum saman? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
raðhús	Er eignin hluti af raðhúsi þar sem fleiri en tvö hús eru tengd saman? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
raðhúsakrar	Er eignin raðhús í Akrahverfi í Garðabæ nánar tiltekið matssvæði 511. Ef svo er er gildi breytu 1 annars 0.
risflm	Flatarmál í risi þar sem salarhæð er undir 180 cm og húsið hefur skráningartöflu, annars er gildi breytu 0.
samtengdíbúðarhús	Er eignin samtengd öðrum húsum við götuna, en hefur þó ekki verið hönnuð sem raðhús eða parhús? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
skoðunarstuðull _{eldri}	Stuðull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu tilliti til gæða og ástands í samanburði við meðaltal þessara þátta á matssvæði/undirmatssvæði.
svalirflm	Flatarmál svala.
timburhús	Er timbur, stál eða steypa í útveggjum?
tveggjahæða	Er eignin á tveimur hæðum? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
tvíbýlishús	Er eignin önnur af tveimur íbúðum í sama húsi, hvor með sitt fastanúmerið og hvor á sinni hæðinni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ummálshlf	Hlutfall ummáls og íbúðarflatarmáls og er breytan einungis notuð fyrir einbýlishús. Reiknað sem meðalummál deilt með fjórum sinnum kvaðratrót flatarmáls hæðar. Þetta er einskonaar gæðastuðull þar sem flókin hús með mikið ummál fá hærri stuðul en einföld, nærri ferningslaga hús lægri stuðul.
undir6íbftir1980	Eru færri en 6 íbúðir í húsinu og það byggt eftir 1980? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
undir6íbftir1980	Eru færri en 6 íbúðir í húsinu og það byggt fyrir 1980? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
undirmatssvæðisstuðull	Verðmætastuðull undirmatssvæðis. Breytur eiga við þar sem staðbundin staðsetningaráhrif mælast í kaupverði vegna til dæmis góðs útsýnis eða mikillar umferðar.

Breyta	Lýsing
yfir2hreinltæki	Eru fleiri en tvö hreinlætistöki í eigninni? Ef svo er þá er gildi breytu 1 ef þau eru þrjú, 2 ef þau eru fjögur, 3 ef þau eru fimm eða fleiri. Ef þau eru aðeins tvö eða færri þá er gildi breytu 0. Sturtuklefar, baðkór og salerni flokkast til hreinlætistöki.
þjónustuíbúð	Er íbúðin þjónustuíbúð fyrir aldraða? Oft íbúðir sambyggðar þjónustu. Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

Nánari skilgreining á völdum breytum

Tvær breytur (timburhús og ódýrsteinn) eru búnar til út frá skráningu á byggingarefni húss. Taflan hér fyrir neðan skýrir hvernig þessar breytur eru skilgreindar. Sé til dæmis byggingarefni húss skráð múrsteinn (3) fær breytan ódýrsteinn gildið 1 en breytan timburhús tekur gildið 0. Steypa er sjálfgefin breyta.

2. tafla. Flokkun á efni útveggja

Flokkur	Gerð	Timburhús	Ódýrsteinn
1	Steypa		
2	Holsteinn		1
3	Múrsteinn		1
4	Forsteypt		
5	Timbur	1	
6	Stál	1	
7	Steypa og timbur	0,5	
8	Steypt og hlaðið		1
9	Steypa og málmur	1	
10	Annað		

Yfirlit um breytur eftir líkönum

Taflan hér fyrir neðan sýnir hvaða breytur koma fyrir í hvaða líkönum.

3. tafla. *Breytur í líkönum eftir svæðum*

	Höfuðborgarsvæðið, fjölbýli	Höfuðborgarsvæðið, sérbýli	Landsbyggðin, fjölbýli	Landsbyggðin, sérbýli
2íbúðiráhæð	x			
3hæð&ánlyftu			x	
3hæðir&yfir		x	x	x
aldurundir30	x	x		
aldurundir40Suðurnes			x	
aldurundir40SuðogVest			x	
aldurundir40Vestf,NorðvestogAustf			x	
aldurundir40Norðaust			x	
aldurundir70Suðurnes				x
aldurundir70SuðogVest				x
aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf				x
aldurundir85Norðaust				x
atvinnaáhæð	x			
ájrð	x	x	x	x
bílskúrflm	x	x	x	x
efstahæð	x		x	
einbýlimiðbæ		x		
einbýlitengdjörð				x
einíbúðáhæð	x			
fjbílastæða	x	x		x
fjbílastæða2			x	
fjhreinltækja100		x		x
geymsla	x	x	x	x
hæðyfir3	x			
íbflm	x	x	x	x
kjallarihlíf	x	x	x	x
lítiðland				x

	Höfuðborgarsvæðið, fjölbýli	Höfuðborgarsvæðið, sérbýli	Landsbyggðin, fjölbýli	Landsbyggðin, sérbýli
lóðflmál		x		
margarhæðir	x			
matssvæðisstuðull	x	x	x	x
ofan3hæðar			x	
ofan3hæðar&ánlyftu	x		x	
ódyrsteinn	x	x	x	x
ósamþykktíbúð	x	x	x	x
parhús		x		x
raðhús		x		x
raðhúsakrar		x		
risflm	x	x		
samtengdíbúðarhús				x
skoðunarstuðull eldri	x	x	x	x
svalirflm	x		x	
timburhús		x	x	x
tveggjahæða		x	x	x
tvíbýlishús		x		x
ummálshlf		x		x
undir6íbftir1980	x			
undir6íbftir1980	x			
undirmatssvæðisstuðull	x	x	x	x
yfir2hreintæki	x			
þjónustuíbúð	x		x	

Matslíkön íbúðarmatslíkans

Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í tölulegt form. Síðan er gildum stungið inn í viðeigandi líkan í samræmi við staðsetningu viðkomandi eignar. Líkönin gefa fasteignamat fasteignar í þúsundum króna. Alls hafa 4 líkön verið þróuð til þess að reikna fasteignamat fyrir árið 2018.

Sérbýli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 68.077 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{140}\right)^{0,6262} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrffm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4741} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3600} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{risffm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1872} \cdot \text{ummálshlf}^{0,1106} \cdot \left(\frac{\text{lóðffmál}}{400}\right)^{0,0485} \\ & \cdot 0,9114^{\text{kjallarihlíf}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykkt íbúð}} \cdot 0,8200^{\text{ájrörð}} \cdot 0,9555^{\text{raðhús}} \\ & \cdot 0,9666^{\text{parhús}} \cdot 0,8757^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 1,1504^{\text{einbýlimiðbæ}} \cdot 0,9861^{\text{tveggjahæða}} \\ & \cdot 0,9577^{\text{3hæðir\&yfir}} \cdot 0,9930^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,9462^{\text{ódýrsteynn}} \cdot 0,9553^{\text{timburhús}} \\ & \cdot 1,0082^{\text{fjhréinltækja100}} \cdot 1,0197^{\text{fjbílastæða}} \cdot 0,7740^{\text{raðhúsakrar}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 39.387 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{120}\right)^{0,6518} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrffm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,5959} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3614} \\ & \cdot 1,0711^{\text{fjbílastæða}} \cdot 0,9110^{\text{kjallarihlíf}} \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájrörð}} \\ & \cdot 0,9299^{\text{raðhús}} \cdot 0,9299^{\text{parhús}} \cdot 0,8179^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,8820^{\text{samtengdíbúðarhús}} \\ & \cdot 0,8000^{\text{ósamþykkt íbúð}} \cdot 0,9717^{\text{timburhús}} \cdot 0,9929^{\text{aldurundir70Suðurnes}} \\ & \cdot 0,9944^{\text{aldurundir70SuðogVest}} \cdot 0,9927^{\text{aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf}} \\ & \cdot 0,9945^{\text{aldurundir85Norðaust}} \cdot 0,9695^{\text{tveggjahæða}} \cdot 0,9576^{\text{3hæðir\&yfir}} \\ & \cdot 0,9714^{\text{ódýrsteynn}} \cdot \text{lítiðland}^{0,0608} \cdot \text{ummálshlf}^{0,0543} \cdot 1,0063^{\text{fjhréinltækja100}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Fjölbýli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 40.487 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,6667} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4027} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,2067} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4285} \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1367} \cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbfm}}\right)^{0,1292} \\ & \cdot 0,9149^{\text{kjallarihlft}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9901^{\text{margarhæðir}} \\ & \cdot 0,9924^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,9722^{\text{ódýrst einn}} \cdot 1,0130^{\text{íbúðiráhæð}} \cdot 1,0211^{\text{yfir2hreinltæki}} \\ & \cdot 1,0377^{\text{eíníbúðáhæð}} \cdot 1,0289^{\text{undir6íbfyrir1980}} \cdot 1,0516^{\text{bjónustuíbúð}} \cdot 0,9925^{\text{atvinnaáhæð}} \\ & \cdot 0,9704^{\text{ofan3hæðar\&ánlyftu}} \cdot 1,0209^{\text{undir6íbfyrir1980}} \cdot 1,0056^{\text{efstahæð}} \cdot 1,0147^{\text{hæðyfir3}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 22.930 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,7525} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4244} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3213} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,0747} \cdot 1,1291^{\text{fjbílastæða2}} \cdot 0,8988^{\text{kjallarihlft}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \\ & \cdot 1,3548^{\text{bjónustuíbúð}} \cdot 0,9683^{\text{3hæð\&ánlyftu}} \cdot 0,8692^{\text{ofan3hæðar\&ánlyftu}} \\ & \cdot 0,9799^{\text{tveggjahæða}} \cdot 0,8849^{\text{3hæðir\&yfir}} \cdot 1,0886^{\text{ofan3hæðar}} \cdot 0,9074^{\text{timburhús}} \\ & \cdot 0,9471^{\text{ódýrst einn}} \cdot 0,9887^{\text{aldurundir40Suðurnes}} \\ & \cdot 0,9898^{\text{aldurundir40SuðogVest}} \cdot 0,9901^{\text{aldurundir40Vestf,NorðvestogAustf}} \\ & \cdot 0,9920^{\text{aldurundir40Norðaust}} \cdot 1,0083^{\text{efstahæð}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$